PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Automne 2006

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

En 2005, 18 914 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, soit 3 % de moins qu'en 2004. Ce repli n'est pas dû à l'affaiblissement de la demande, mais plutôt à des obstacles du côté de l'offre. En effet, à cause du nombre insuffisant de terrains à bâtir, du coût élevé des parcelles, de la rareté des ouvriers spécialisés et de la multiplication des ensembles mixtes plus complexes à réaliser, les constructeurs et les promoteurs ont du mal à continuer d'accroître leur production.

Malgré ces entraves, on prévoit que le nombre des mises en chantier d'habitations augmentera de 11 % cette année et s'élèvera à 21 000. On peut donc estimer que le secteur de la construction tourne actuellement presque à plein régime. Ces contraintes ont un bon côté : elles peuvent réduire les craintes de surproduction. Lorsqu'un marché de l'habitation arrive au terme d'une crête cyclique, l'abondance du stock peut exercer des pressions à la baisse sur les prix.

L'offre de terrains à bâtir s'est accrue récemment dans la vallée du Fraser, ce qui a contribué à faire augmenter rapidement le nombre des mises en chantier de maisons individuelles. En outre, la multiplication des petits terrains à densité élevée a permis aux constructeurs de bâtir plus de logements individuels à l'hectare. Le nombre des habitations de cette catégorie

SOMMAIRE

Marché du neuf 1

Marché de la revente 3

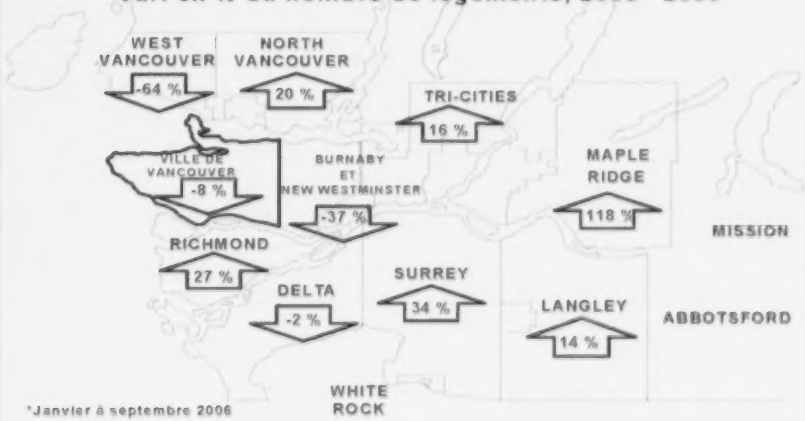
Taux d'intérêt 4

Perspectives Economiques...5

Résumé des prévisions.....6

Figure 1

Mises en chantier dans le Lower Mainland*
Var. en % du nombre de logements, 2005 - 2006



*Janvier à septembre 2006

Canada

60 ANS YEARS

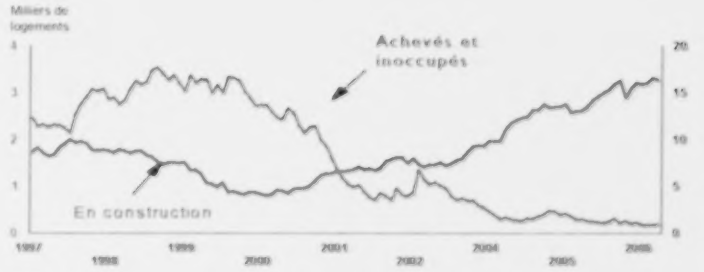
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

commencées cette année devrait afficher une hausse de 22 % et s'établir à 6 000.

Aujourd'hui, trois quarts des logements mis en chantier sont des collectifs. Construire en hauteur plutôt qu'en étendue est devenu une nécessité pour loger la population croissante de la région. Plus l'environnement bâti s'accroît et plus les constructeurs d'habitations ont du mal à trouver des terrains à lotir. Les meilleurs emplacements se vendent en premier, de sorte qu'il devient nécessaire d'aménager d'anciens terrains à usage industriel, de construire des ensembles de moindre envergue et de mettre en valeur des parcelles intercalaires.

Figure 2

Offre de copropriétés
RMR de Vancouver



Ce sont les appartements et les maisons en rangée en copropriété qui souffrent le plus des contraintes de production que connaissent les constructeurs du Grand Vancouver. Le type de matériaux et les catégories d'ouvriers spécialisés que nécessite la construction d'une tour d'appartements en copropriété, par exemple, sont les mêmes que requièrent les nombreux travaux liés au transport et aux Jeux olympiques en voie d'exécution dans le Lower Mainland. À cause de cette situation, les mises en chantier de logements collectifs ne devraient augmenter que de 7 % cette année et atteindre le nombre de 15 000.

Les entraves touchant l'offre limiteront la construction résidentielle en 2007 dans la RMR de Vancouver. Selon les prévisions, les deux segments du marché afficheront un repli de 3 %, et le nombre des mises en chantier s'élèvera à 20 300 (5 800 maisons individuelles et 14 500 logements collectifs). Ce total sera néanmoins le troisième en importance jamais enregistré.

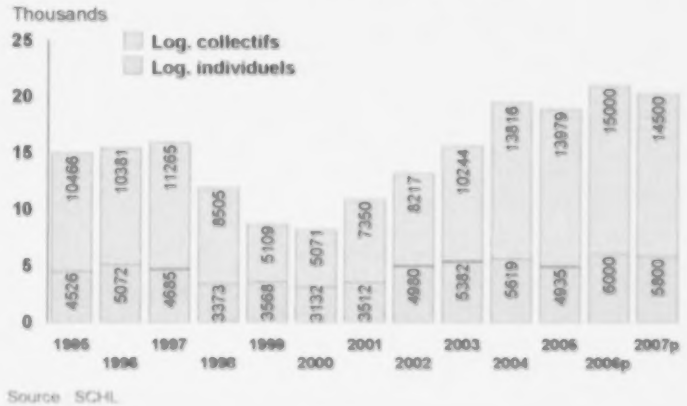
Des coûts de construction progressant à un rythme annuel de 10 à 12 %, conjugués à un stock relativement bas, feront monter davantage le prix des habitations neuves pendant la période couverte par les prévisions. On estime qu'une maison individuelle neuve se vendra en moyenne 690 000 $ en 2006, ce qui représente une hausse de 13 %. Sous l'effet du ralentissement de la demande et d'une certaine détente du coût des matériaux, le prix moyen ne devrait augmenter que de 7 % en 2007 et atteindre 740 000 $.

On s'attend à ce qu'une maison en rangée neuve se vende en moyenne 26 % plus cher cette année, soit 395 000 $. Cette escalade s'explique par la rareté croissante des logements avec entrée privée au rez-de-chaussée, l'engouement pour les habitations plus luxueuses et le coût relativement élevé des maisons individuelles. L'an prochain, le prix moyen devrait moins augmenter, soit de 6 % seulement, et se situer à 420 000 $.

La demande d'appartements en copropriété neufs a été vigoureuse ces dernières années, des considérations de style de vie et d'abordabilité en constituant les moteurs principaux. On s'attend à ce qu'un appartement neuf se vende en moyenne 360 000 $ en 2006, soit 10 % plus cher que l'an passé. Comme les accédants à la propriété forment un segment clé du marché, il faut que la gamme d'appartements offerts comprenne des unités abordables. En 2007, les prix devraient continuer de monter dans la RMR de Vancouver et les appartements en copropriété, se vendre en moyenne 7 % plus cher, soit 385 000 $.

Figure 3

Mises en chantier de logements
RMR de Vancouver



Dans la RMR d'Abbotsford, on prévoit que les mises en chantier de logements s'accroîtront de 9 % en 2006 et se chiffreront à 1 105. Cette agglomération connaît une pénurie de terrains à bâtir convenant aux maisons individuelles, de telle sorte qu'il devrait s'en construire 8 % de moins cette année, soit 420 au total. La demande de ce type d'habitation étant forte et l'offre limitée, le prix moyen montera de 21 % pour atteindre 460 000 $.

Après être restées à la traîne pendant près d'une décennie, les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues sensiblement ces dernières années. Les stocks décroissants, les contraintes liées à l'offre de terrains et des considérations d'abordabilité entraînent une nouvelle explosion des logements collectifs à Abottsford, lesquels constituent maintenant plus de la moitié des mises en chantier d'habitations dans ce marché de banlieue. Selon les prévisions, 685 logements collectifs y seront commencés cette année, soit 24 % de plus qu'en 2005. Les copropriétés devraient se vendre en moyenne 295 000 $ dans l'agglomération, 10 % de plus que l'an passé. On s'attend à ce que leur prix augmente de 8 % en 2007 et atteigne 320 000 $.

Marché de la revente

Grand Vancouver

Après le nombre record de ventes S.I.A.® enregistré l'an dernier, on prévoit que les transactions conclues par l'entremise de la chambre immobilière du Grand Vancouver (CIGV) auront reculé de 8 % à la fin de 2006 et se chiffreront à 37 900. L'accélération des prix dans l'agglomération commence à réduire l'abordabilité et, par voie de conséquence, la demande globale. Les jours où les vendeurs obtenaient immédiatement le prix demandé semblent comptés.

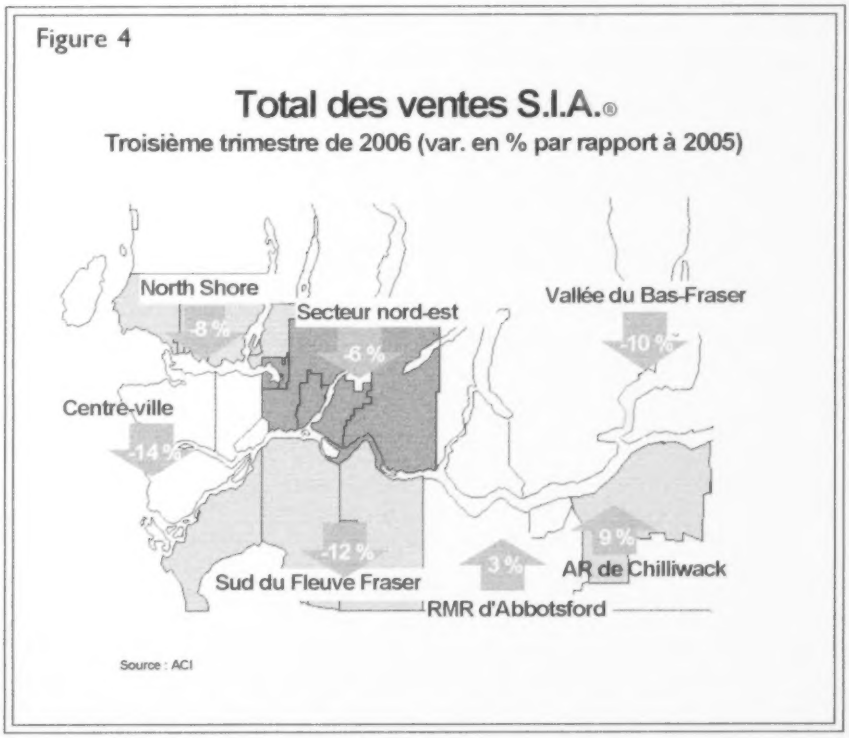
S'il y a un risque de voir les prix subir une baisse importante, c'est dans un avenir lointain. La forte croissance de l'emploi, le faible taux de chômage et l'accroissement démographique vont continuer de soutenir le marché de la revente. Aussi, on prévoit une stabilisation des ventes S.I.A.® l'an prochain, malgré un léger recul de 1 % qui devrait faire régresser leur total à 37 400. On s'attend à ce que le marché tende davantage vers l'équilibre en 2007, car les ventes descendront de leur sommet historique et le nombre des inscriptions commencera à croître.

Les ventes de maisons individuelles devraient se replier de 9 % et se chiffrer à 15 300 à la fin de cette année et décroître de 3 % en 2007 pour s'établir à 14 900. Quant au prix moyen, on prévoit qu'il atteindra 720 000 $ en 2006. Avec cette augmentation annuelle prévue de 23 %, l'abordabilité devient rapidement un facteur contraignant pour nombre d'acquéreurs attirés par ce type d'habitation. L'an prochain, le prix devrait monter à 765 000 $, mais le taux de croissance ralentira et tombera à 6 %.

Les acheteurs qui préfèrent un logement avec entrée privée se tournent de plus en plus vers les maisons en rangée, plus abordables que les individuelles. Cet avantage relatif contribue à augmenter la proportion du stock global d'habitations que représentent les maisons en rangée. On prévoit néanmoins que les ventes de cette catégorie de logement diminueront, elles aussi, en 2006, mais moins que celles de leurs cousines, dévoreuses de terrains. Elles devraient régresser de 4 % et se chiffrer à 6 600 en 2006, puis perdre 2 % en 2007 pour s'établir à 6 500.

Quatre logements sur dix vendus par l'entremise de la CIGV sont actuellement des appartements en copropriété. Bien que ce type d'habitation soit le plus abordable, on prévoit que son prix moyen atteindra 350 000 $ cette année, ce qui représente un bond de 18 %, et qu'il gagnera encore 9 % en 2007 pour monter à 380 000 $. Par conséquent, on s'attend à une diminution des transactions en 2006 : 16 000 appartements en copropriété seront vendus, 7 % de moins que l'an passé. Toutefois, le nombre des

Figure 4



ventes devrait demeurer le même en 2007.

Vallée du Fraser

Selon les prévisions, les ventes S.I.A.® conclues par l'entremise de la chambre immobilière de la vallée du Fraser (CIVF) se replieront, elles aussi, tant cette année que l'an prochain, mais le repli sera moins marqué que celui enregistré par la CIGV. Leur nombre atteindra 17 950 et ne sera que de 4 % inférieur au record de 2005. Le prix des logements étant plus abordable dans la vallée du Fraser, la demande y sera plus forte que dans le noyau urbain.

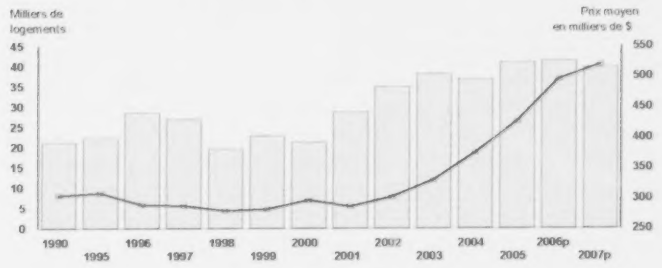
Après avoir reculé de 4 % en 2006 dans la vallée, les ventes d'habitations devraient commencer à se stabiliser en 2007, car la conjoncture économique locale soutient la demande de logements. On s'attend à ce que la croissance démographique de la banlieue et le dynamisme de l'emploi stimulent la demande de biens de consommation. Les transactions conclues par l'intermédiaire de la CIVF devraient diminuer de 2 % l'an prochain et se chiffrer à 17 650.

Selon les prévisions, les ventes de maisons individuelles connaîtront une baisse moyenne de 4 % en 2006 et se chiffreront à 10 350; elles régresseront de 1 % l'an prochain, leur total tombant à 10 200. Après avoir enregistré un bond phénoménal de 28 % en 2005, les ventes

Figure 5

Ventes S.I.A.®

Grand Vancouver



de copropriétés chuteront de 3 % cette année pour s'établir à 7 600. En 2007, elles devraient reculer encore – de 2 % cette fois – et se chiffrer à 7 450. À l'instar de la CIGV, les sommets sans précédent atteints par les prix seront la principale cause du fléchissement de la demande. Nombre d'acheteurs potentiels ont de plus en plus de mal à concilier leur préférence en matière d'habitation et d'emplacement avec leurs ressources financières.

Les copropriétés de la vallée du Fraser sont les logements les plus abordables de la région. Aussi s'attend-on à ce que, sous l'effet de la demande, les prix montent de 24 % en 2006 et atteignent 245 000 $. En outre, une forte proportion des copropriétés de la vallée a moins de dix ans, ce qui signifie que le nombre des unités revendues pour la première fois est en croissance. Ce fait a pour conséquence d'élever la moyenne des prix, puisque les logements plus récents se vendent d'ordinaire plus cher. Toutefois, cette escalade rapide des prix réduit l'abordabilité, et la demande devrait commencer à s'en ressentir l'an prochain. On prévoit donc que le prix moyen des copropriétés de la vallée augmentera de 6 % en 2007 et s'établira à 260 000 $.

Taux d'intérêt et taux hypothécaires

On prévoit que la croissance économique du Canada sera légèrement inférieure à son taux potentiel de 3,0 % : le PIB devrait augmenter de 2,9 % cette année et de 2,8 % en 2007. Tandis que l'économie du Canada connaîtra une expansion modérément vigoureuse, celle des États-Unis devrait ralentir un peu sa croissance pendant les deux prochaines années, réduisant ainsi le risque d'un resserrement de la politique monétaire au nord du 49e parallèle.

Selon les prévisions, l'inflation au pays demeura dans la fourchette cible de la Banque du Canada, c'est-à-dire entre 1,0 et 3,0 %. Le taux d'inflation demeurant bas et l'économie canadienne ne tournant pas à plein régime, les taux d'intérêt subiront une certaine pression à la baisse. En conséquence, nous nous attendons à ce que la Banque du Canada abaisse son taux d'escompte de 25 à 50 centièmes de point au cours des douze prochains mois. Les taux hypothécaires canadiens devraient aussi diminuer un peu en 2007 : ceux à un an devraient se situer entre 6,15 et 6,35 %, et ceux à cinq ans, entre 6,40 et 6,80 %.

Figure 6

Rapport ventes-nouvelles inscriptions

Grand Vancouver

Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver, SCHL

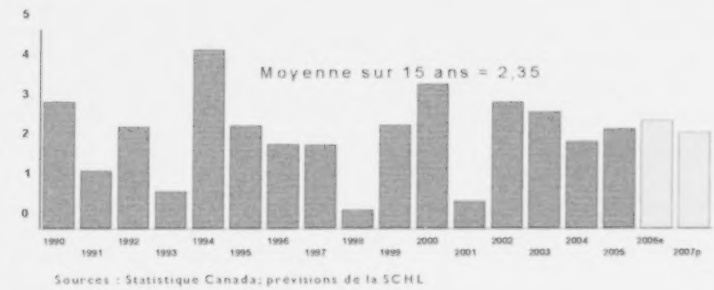
Perspectives économiques

L'économie de la Colombie-Britannique se développe à un rythme bien supérieur à la moyenne nationale. On prévoit que le PIB de la province s'accroîtra de 3,5 % cette année et en 2007. La croissance économique du Canada devrait être inférieure : 2,9 % en 2006, puis 2,8 % l'an prochain. Seul le rythme de développement de l'Alberta, riche en hydrocarbures, dépassera celui de la Colombie-Britannique pendant ces deux années.

Si l'économie provinciale connaît actuellement une phase d'expansion vigoureuse, on prévoit pour la RMR de Vancouver une amélioration encore plus rapide. La croissance de son PIB devrait atteindre 4,3 % cette année et 4,0 % en 2007. De très nombreux projets d'investissement en voie de réalisation stimulent la demande déjà vive des consommateurs. On s'attend à ce que les ventes au détail augmentent de 6 à 7 % en 2006 et 2007.

Selon les prévisions, l'emploi dans la RMR de Vancouver progressera de 2,6 % cette année et de 2,5 % l'an prochain. La majeure partie de cette augmentation touchera le secteur de la construction ainsi que ceux du commerce de détail et de gros. Comme la population active croîtra moins vite que l'emploi, le taux de chômage moyen devrait tomber à 4,7 % cette année et à 4,4 % en 2007.

Figure 7 **Croissance de l'emploi Grand Vancouver**



La forte demande de main-d'œuvre contribue à la hausse des salaires. Après une progression de 3,7 % en 2005, les traitements et salaires devraient augmenter en moyenne de 3,9 % cette année, puis de 4,2 % en 2007. Le marché du travail est particulièrement tendu dans le secteur de la construction, où le plein emploi a été atteint. On s'attend à ce que la rémunération des métiers spécialisés continue de subir des pressions à la hausse durant les deux prochaines années.

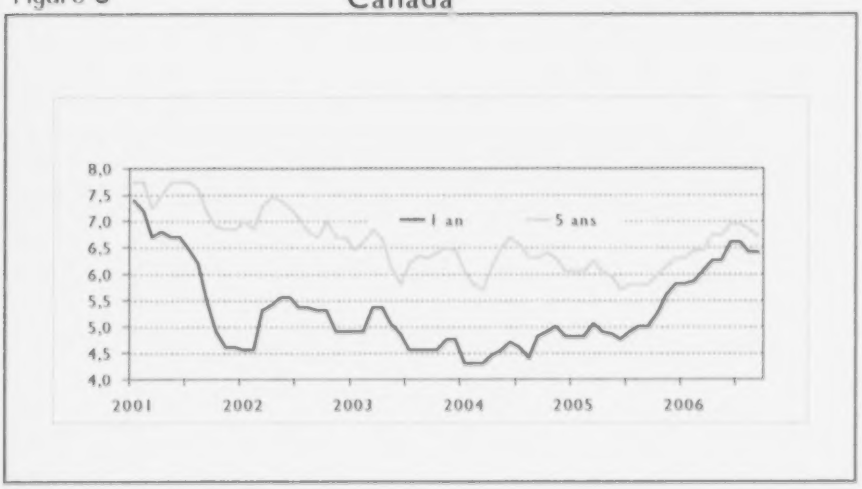
Le dynamisme de l'emploi attire à Vancouver davantage de travailleurs en provenance d'autres provinces. En 2004, le bilan migratoire interprovincial a renversé la tendance observée de 1998 à 2003. Pendant cette période, en effet, 19 776 personnes (chiffre net) avaient quitté la RMR pour d'autres régions du Canada. Depuis 2004, le solde migratoire interprovincial de Vancouver est positif. On s'attend à ce qu'il atteigne 2 700 personnes cette année et 3 000 en 2007.

La migration internationale a longtemps soutenu la croissance démographique locale. Le cosmopolitisme de Vancouver attire fortement les gens qui immigrent au Canada. On prévoit que la migration internationale nette de la RMR s'élèvera à 31 000 personnes cette année et à 32 000 en 2007. Toutefois, l'agglomération continuera de perdre des habitants au profit d'autres régions de la province, comme elle le fait depuis dix-huit ans. Au total, 12 000 personnes devraient ainsi quitter la RMR (migration infraprovinciale nette) en 2006-2007. On s'attend à ce que le solde migratoire du Grand-Vancouver, toutes provenances confondues, augmente de 3,2 % cette année pour atteindre 29 100 personnes. En 2007, il s'accroîtra de 5,5 % et se chiffrera à 30 700.

Selon les prévisions, la vigoureuse croissance économique, avec l'amélioration de l'emploi, de la rémunération, des ventes au détail et de la migration qu'elle entraîne, soutiendra la demande de logements dans la RMR de Vancouver. Le prix des habitations y a connu des hausses importantes ces dernières années. Aussi la réduction de l'abordabilité a-t-elle déjà une incidence sur la demande. Les excellentes perspectives économiques que présente la région sont une bonne nouvelle pour les vendeurs et les acheteurs d'habitations, car elles viendront consolider la confiance des consommateurs et soutenir les prix.

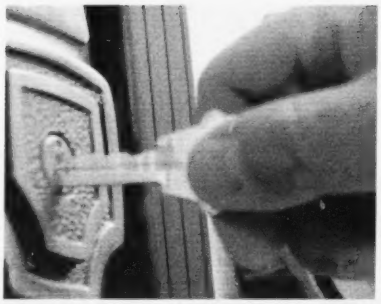
Taux hypothécaires

Figure 8 Canada



Résumé des prévisions

	2004	2005	%CH	2006	%CH	2007	%CH
MARCHÉ DE LA REVENTE							
S.I.A.® - GRAND VANCOUVER							
Logements individuels	14 885	16 847	13%	15 300	-9%	14 900	-3%
Maisons en rangée	5 842	6 854	17%	6 600	-4%	6 500	-2%
Appartements	16 028	17 285	14%	16 000	-7%	16 000	0%
S.I.A.® - VALLEE DU FRASER							
Logements individuels	9 600	10 793	12%	10 350	-4%	10 200	-1%
Logements en copropriété	6 148	7 869	28%	7 600	-3%	7 450	-2%
S.I.A.® - VENTES TOTALES	52 503	59 648	14%	55 850	-6%	55 050	-1%
Logements individuels	24 485	27 640	13%	25 650	-7%	25 100	-2%
Logements en copropriété	28 018	32 008	14%	30 200	-6%	29 950	-1%
PRIX S.I.A.® MOYEN - GR. VANC.							
Logements individuels	526 798 $	587 484 $	12%	720 000 $	23%	765 000 $	6%
Maisons en rangée	315 295 $	362 847 $	15%	420 000 $	16%	445 000$	6%
Appartements	258 936 $	296 036 $	14%	350 000 $	18%	380 000 $	9%
S.I.A.® - VALLÉE DU FRASER							
Logements individuels	348 974 $	391 654 $	12%	475 000 $	21%	520 000 $	9%
Logements en copropriété	173 571 $	197 810 $	14%	245 000 $	24%	260 000 $	6%
MARCHÉ DU NEUF							
MISES EN CHANTIER							
RMR de VANCOUVER							
Total	19 435	18 914	-3%	21 000	11%	20 300	-3%
Logements individuels	5 619	4 935	-12%	6 000	22%	5 800	-3%
Logements collectifs	13 816	13 979	1%	15 000	7%	14 500	-3%
RMR d'ABBOTSFORD							
Total	1 083	1 012	-7%	1 105	9%	1 140	3%
Logements individuels	607	458	-25%	420	-8%	440	5%
Logements collectifs	476	554	16%	685	24%	700	2%
PRIX MOYEN							
RMR de VANCOUVER							
Logements individuels	553 459 $	611 333	10%	690 000 $	13%	740 000$	7%
Maisons en rangée	302 793 $	313 497	4%	395 000 $	26%	420 000 $	6%
Appartements	314 016 $	327 336	4%	360 000 $	10%	385 000$	7%
RMR d'ABBOTSFORD							
Logements individuels	341 016 $	380 360 $	12%	460 000 $	21%	505 500 $	10%
Maisons en rangée	243 401 $	268 929$	10%	295 000 $	10%	320 000 $	8%



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64365_2006_B02